

福建省住房和城乡建设厅文件

闽建安〔2024〕2号

福建省住房和城乡建设厅关于印发《福建省重大安全隐患房屋有效处置细则》的通知

各设区市住建局，福州市建设局、房管局，平潭综合实验区交建局，各有关单位：

为规范我省重大安全隐患房屋处置工作，消除房屋使用安全隐患，保护公民、法人和其他组织的人身、财产安全，维护公共安全和社会秩序，依据《安全生产法》《城市危险房屋管理规定》（建设部令第129号）、《危险房屋鉴定标准》（JGJ125—2016）等规定，结合我省实际，制定《福建省重大安全隐患房屋有效处置细则》，请认真遵照执行。

福建省住房和城乡建设厅

2024年5月11日

（此件主动公开）

福建省重大安全隐患房屋有效处置细则

第一章 总 则

第一条 为规范我省重大安全隐患房屋处置工作，消除房屋使用安全隐患，保护公民、法人和其他组织的人身、财产安全，维护公共安全和社会秩序，依据《安全生产法》、《城市危险房屋管理规定》(建设部令第129号)、《危险房屋鉴定标准》(JGJ 125—2016)等规定，结合我省实际，制定本细则。

第二条 本省行政区域内重大安全隐患房屋的排查、鉴定、治理以及监督管理适用本细则。

本细则所称的重大安全隐患房屋，是指根据《房屋结构安全安全隐患排查手册》《自建房结构安全排查技术要点(暂行)》等有关技术标准，排查判定结论为重大安全隐患的房屋，具体情形为：地基基础明显不均匀沉降；承重构件存在明显损伤、裂缝或变形，随时可能丧失稳定和承载能力；结构已损坏，存在倒塌风险；屋架(屋面)或围护系统存在倒塌或脱落风险；房屋场地有滑动迹象或其他地质灾害风险。

第三条 重大安全隐患房屋处置坚持“政府指导、属地管理、主体负责、分类处置”的原则。

第二章 职责分工

第四条 各设区市和平潭综合实验区住建部门履行下列职责：

- (一) 牵头研究建立本辖区房屋安全管理协调机制，协调指导本辖区重大安全隐患房屋处置；
- (二) 协调县(市、区)政府组织乡镇(街道)具体实施重

大安全隐患处置工作，完善房屋安全隐患排查、网格化管理等相关制度和工作措施，强化工作经费保障，以购买服务等方式加强日常安全巡查力量；

（三）协调推动本级政府行业部门落实“三管三必须”的要求，按照各自职责，共同做好房屋安全管理工作；

（四）制定本辖区重大安全隐患房屋处置等配套指引。

第五条 县（市、区）住建部门履行下列职责：

（一）负责具体组织实施辖区内房屋安全管理工作，建立房屋安全管理协调机制；

（二）细化完善辖区重大安全隐患房屋处置工作机制，建立日常安全巡查、隐患排查整治等链条清晰、分工明确的闭环工作流程；

（三）建立房屋安全隐患台帐，建立完善重大安全隐患房屋整治信息录入管理制度，统计汇总有关信息数据，指导乡镇、街道对重大安全隐患房屋治理情况进行动态管理；

（四）协调推动乡镇、街道和相关行业主管部门落实属地政府责任和部门监管责任，依法处置房屋安全应急事件；

（五）组织开展宣传教育，普及房屋使用安全知识，提高公民、法人和其他组织安全使用房屋的意识；

（六）法律、法规规定的其他职责。

第六条 县（市、区）住建部门应协调推动乡镇、街道履行下列职责：

（一）对本辖区内房屋安全隐患进行常态化、网格化巡查并做好信息记录和存档。接到房屋安全隐患报告后，或者大风、暴雨、地震等灾害预警信息发布后以及灾害实际发生后，组织房屋

安全隐患排查；

（二）发现房屋存在重大安全隐患的，要及时向房屋使用安全责任人提出书面处置意见，并督促采取避险措施，并抄告有关行业部门和县（市、区）住建部门；

（三）及时组织实施辖区重大安全隐患房屋处置工作，采取停止使用、临时封闭、人员撤离等管控措施，并做好已封房屋日常巡查工作。存在结构倒塌风险且危及公共安全的，应依法拆除，未危及公共安全的，推动因地制宜采取零星危房改造、农村危房改造、地质灾害综合治理等措施处置；

（四）法律、法规规定的其他职责。

第三章 房屋安全责任主体

第七条 房屋所有权人是房屋安全责任人，承担下列房屋使用安全责任：

（一）不将存在安全隐患的房屋用作经营用途；

（二）按照规划用途、设计要求和房屋性质合理使用、装修房屋；

（三）加强房屋日常管理，定期开展自查和修缮、维护，采取维修加固、拆除等解危措施，及时排除安全隐患；

（四）委托房屋安全鉴定，并承担房屋安全鉴定费用；

（五）协助、配合房屋安全隐患排查、应急处置；

（六）法律、法规、规章规定的其他责任。

第八条 房屋承租人、借用人等房屋使用人应当依法或者按照合同约定安全使用房屋，使用过程中发现房屋存在安全隐患的，应当及时告知房屋所有权人，及时采取相应措施，并配合做

好相关工作。

第九条 区分所有权房屋的共有部分的使用安全管理责任，实行委托管理的，由受委托的物业服务人按照约定实施，并建立相应的管理档案；业主自行管理的，由房屋安全责任人共同承担。

第四章 安全隐患排查

第十条 县（市、区）住建部门应组织属地乡镇（街道）通过购买技术服务等方式，委托有相应资质的勘察设计、施工、监理、鉴定等相关专业机构开展房屋安全隐患常态化排查。

房屋安全隐患排查应根据《房屋结构安全隐患排查手册》《自建房结构安全排查技术要点（暂行）》等有关技术标准开展，排查结论分为暂无安全隐患、一般安全隐患和重大安全隐患。

第十一条 经排查判定房屋存在重大安全隐患，或经危险性鉴定等级为D级、安全性鉴定等级为Ds_u（四）级、可靠性鉴定等级为IV（四）级的，应当立即停用并疏散人员，采取硬质围挡、增设警示标志，封闭处置排险。

第十二条 经排查判定房屋存在重大安全隐患，已采取安全管控措施后，房屋如需继续使用，房屋所有权人应委托房屋安全鉴定机构进行房屋安全鉴定，根据鉴定结论采取相应处理措施。

房屋所有权人未按照前款规定委托进行房屋安全鉴定，属地乡镇（街道）可根据公共利益的需要委托房屋安全鉴定机构进行鉴定，事后向房屋所有权人追偿鉴定费用。

第十三条 房屋安全鉴定期间不得停止已经采取的安全管控措施。

第五章 安全隐患治理

第十四条 经排查发现房屋存在重大安全隐患，县（市、区）住建部门应督促指导属地乡镇（街道）3日内，向房屋使用安全责任人发出房屋安全隐患治理通知书。危及公共安全的，应当立即报告县（市、区）人民政府，抄告相关行业主管部门。

第十五条 房屋所有权人应当根据排查结论和房屋安全鉴定报告的处理建议采取下列治理措施，避免发生人身安全事故和财产损失：

（一）观察使用：采取适当安全技术措施后，尚能短期使用，但需通过巡查、监测等手段继续观察的房屋；

（二）处理使用：采取修缮、加固等措施，解除危险后可以继续使用的房屋；

（三）停止使用：已无修缮价值，暂时不便拆除，又不危及相邻建筑和影响他人安全的房屋；

（四）整体拆除：局部或者整栋危险且无修缮价值，需拆除的房屋。

第十六条 房屋所有权人应采取有效安全防护和治理措施，并根据是否危及公共安全，采取封控警示、维修加固、拆除、新建等工程措施按以下标准完成房屋安全隐患整治：

（一）采取拆除方式整治的，要及时清理场地，无杂物乱石、建筑垃圾；

（二）采取管理措施方式整治的，应设置显著标识和围栏，并采取封窗封门等硬隔离措施，防止人员回流；

（三）采取维修方式整治的，应因地制宜进行加固维修，解除危险；

(四) 历史建筑、传统风貌建筑等安全隐患的整治方案，还应符合历史建筑、传统风貌建筑保护的有关规定。

第十七条 房屋所有权人拒绝或者怠于采取有效治理措施，乡镇、街道可根据实际情况采取以下应急排险措施：

- (一) 动员有关人员迁离重大安全隐患房屋；
- (二) 划定警戒区，设置明显的警示标志和有效的安全防护设施，实行局部交通管制以及其他控制措施；
- (三) 依法可以采取的其他措施。

第十八条 重大安全隐患房屋在解除危险前，不得居住、出租，或者用于生产经营、公益事业活动。

第十九条 对重大安全隐患房屋实施维修加固的，应当委托有资质的单位进行设计和施工，建筑面积在 500 平方米以上且工程造价达 100 万元以上的，应当依法办理施工许可手续。必要时，应在设计阶段补充相关岩土工程勘察及检测鉴定。

维修加固施工完成后，应当组织设计、施工等相关单位进行验收，出具维修加固合格意见或者委托鉴定机构进行房屋安全鉴定复核。

第二十条 对重大安全隐患房屋实施拆除的，应当依法委托具有相应资质等级的施工单位实施。

第二十一条 房屋安全隐患治理费用由房屋所有权人承担。区分所有权建筑物的房屋，专有部分的治理费用由区分所有人承担，共有部分的治理费用按照法律，法规以及管理规约的规定分摊，需要使用专项维修资金的，按照有关规定办理。

第二十二条 房屋安全隐患整治信息、隐患销号信息，上传至“福建省房屋安全信息管理系统”，形成台账，隐患销号需符合

以下三类要求：

- (一) 经安全鉴定无隐患，直接进行销号；
- (二) 已完成维修加固、拆除等工程措施实施整治，进行销号；
- (三) 经专业技术人员复核判定无隐患销号。

第六章 附 则

第二十三条 本细则由省住建厅负责解释。

第二十四条 本细则自 2024 年 6 月 1 日起施行，有效期 5 年。